

第1章 宅地建物取引士制度の創設の経緯

第1節 宅地建物取引業法に規定されている宅地建物取引業者および宅地建物取引士

宅地や建物といった不動産は、人間の生活や経済活動の基盤として重要なものであるため、我が国においては、その売買や、売買・賃貸の媒介等を業として行う者、つまり宅地建物取引業者（以下、「宅建業者」という。）に対して、宅地建物取引業法（以下、「宅建業法」という。）による規制をかけることとしている。

宅建業法の目的として、次の内容が示されている。

第1条（目的）

この法律は、宅地建物取引業を営む者について免許制度を実施し、その事業に対し必要な規制を行うことにより、その業務の適正な運営と宅地及び建物の取引の公正とを確保するとともに、宅地建物取引業の健全な発達を促進し、もって購入者等の利益の保護と宅地及び建物の流通の円滑化とを図ることを目的とする。

したがって、宅建業者は、宅地建物の取引に関する専門家として、取引に関する知識経験や調査能力を活用・発揮することが期待され、取引に関与するにあたり、消費者等の当事者が取引上の過誤による損害を被ることがないようにするという社会的責任を負っている。

宅地建物取引士はこの宅建業者に所属し、宅地建物の取引に当たって、重要事項の説明、重要事項説明書および契約締結後に交付する書面への記名押印等重要な職務を担当し、公正な不動産取引を実現するための重要な役割を担っている。

第2節 宅地建物取引士制度までの変遷

「宅地建物取引士」は、平成26年の宅建業法改正により、平成27年度から従来の「宅地建物取引主任者」の名称を変更することにより誕生したものであるが、制度としては以下のような変遷をたどっている。

業法の改正時期	本制度関連の内容等
昭和32（1957）年	前身である「宅地建物取引員」が設けられる。
昭和39（1964）年	「宅地建物取引員」が「宅地建物取引主任者」に名称変更。
昭和46（1971）年	①職務責任の明確化 ・重要事項説明に関する事務 ・契約締結時の書面交付に関する事務 ②都道府県知事への宅地建物取引主任者登録の義務化
昭和55（1980）年	宅地建物取引主任者の資質の維持・向上を図るため「法定講習制度」が創設される。
平成26（2014）年	「宅地建物取引主任者」が「宅地建物取引士」に名称変更。 ※その他、改正の概要は次章で解説。

第2章 平成26年改正の概要

第1節 宅地建物取引士への名称変更

平成26年改正の最大のポイントは、宅建業法における「宅地建物取引主任者」の名称を全て「宅地建物取引士」に改める、とされたことである。

宅建業法においては、①重要事項説明（第35条第1項）、②重要事項説明書への記名押印（同条第4項）、③契約締結時に交付すべき書面への記名押印（第37条第3項）の三つについて、従来から宅地建物取引士（旧・取引主任者）の専管事務として、宅地建物取引士以外の従業者が行っても宅建業者は宅建業法上の義務を果たしたことはならないものとしている。これは、宅地建物取引は、各種の法令等が複雑に絡んでおり、また取引当事者の権利義務関係も画一的ではないとの考慮から、その取引の根幹となるべき部分について、宅地建物取引に相応の知識を有する者をして関与させ、併せてその関与の責任の所在を明らかにしておくことが、購入者等の利益保護と宅地建物の流通円滑化という宅建業法の目的に沿うゆえんと考えられたからである。

ところが、前記の宅地建物取引主任者制度が創設された当時に比べ、重要事項説明の項目の一つをとっても極めて膨大かつ複雑化しており、また業務に関して必要な知識も多様化している。このような取引環境の大きな変化の中で、宅地建物取引主任者が宅地建物の安全な取引のために果たすべき責任の増大や既存住宅（いわゆる「中古住宅」）の円滑な流通に向けた関係事業者の連携等、その役割が大きくなっていることを踏まえると、その役割にふさわしい資格名称にすることが適切である。「主任者」を「士」に変更する平成26年の改正は、そのような背景事情の下に不動産業界のかねてからの要望ないし意見活動が立法府に受け入れられた結果である。

第2節 宅地建物取引士に関する三つの規定の新設

宅地建物取引士への名称変更に伴い、宅地建物取引士に関する次の三つの規定が宅建業法に新設され、また、業法の解釈・運用の考え方にも関連項目が追加された。

1 宅地建物取引士の業務処理の原則（第15条）

宅地建物取引士は、宅地建物取引業の業務に従事するときは、宅地又は建物の取引の専門家として、購入者等の利益の保護及び円滑な宅地又は建物の流通に資するよう、公正かつ誠実にこの法律に定める事務を行うとともに、宅地建物取引業に関連する業務に従事する者との連携に努めなければならない。

第1章 宅地建物取引業法上の任務

宅建業法において、宅地建物取引士の任務とされているものは、①重要事項説明（第35条第1項）、②重要事項説明書への記名押印（同条第4項）、③契約締結時に交付すべき書面への記名押印（第37条第3項）の3つである。

第1節 重要事項の説明

① 重要事項説明義務規定の制定趣旨

宅地建物の購入者や賃借人は、通常、物件の権利関係や法令上の制限等の知識は不十分で、またそれらについての調査能力も不足している。そこで、何らの法的な手当てがなければ、売主、貸主も購入者、借主にとって不利益な事実はできるだけ開示したくないと考えるのは心情としてやむを得ないところである。しかし、これを認めるときには、購入者等は取引物件、取引条件に関係する客観的事実について明確な認識がないまま契約を締結し、購入者等は不測の損害をこうむったり、また損害の有無にかかわらず、紛争が発生する可能性がある。

そこで、そのような事態が生ずることを未然に防止するためには、物件の状況と取引条件を事前に開示することにし、そのためには取引に関与する宅建業者の調査を不可欠のものとし、その調査事項について書面を作成し、それを相手方に交付し、説明をさせることが適切である。要するに購入者等が契約締結後になって「そうとは思わなかった、知らなかった」という事態を防止することが必要である。これが、取引の円滑化（紛争の防止）を一つの目的とする宅建業法が、重要事項説明義務を規定したゆえんである。

② 宅地建物取引士が説明する理由

宅建業法は、上記の重要事項説明義務の主体は「宅地建物取引業者」としつつ、宅建業者は「宅地建物取引士をして」説明をさせなければならないこととしている。これは、重要事項として説明する事柄は極めて広範囲にわたり、これを万全に行うためには不動産取引に関する豊富な知識と高度な調査能力が求められるのであり、都道府県知事が行う宅地建物取引士試験に合格した者に行わせることが適切と判断されたからである。